



[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

## AİLE KONUT ŞERHİ

**Bayram YÜKSEKKAYA**<sup>1</sup>

### ÖZET

Çok önemli ve ailenin (özellikle kadın eşin) haklarını koruyucu bir işlem olan “aile konut şerhi” hakkında, bilgisi olan kişilerin sayısı oldukça azdır.

Aileyi korumak, ailenin bir bütün halinde devam etmesini sağlamak ve dışarıdan gelecek olan “olumsuz” durumları kısmen de olsa engellemek amacıyla [hukuk](#) hayatımıza giren “aile konut şerhi” işlemi, aile için büyük avantajlar sağlamakla birlikte, aile olmak nedeniyle elde edilen bir kısım hakları koruma görevini de yerine getirmektedir.

**YÜKSEKKAYA LAW OFFICE** olarak, bu kısa yazımızda, aile konut şerhinin ne olduğu, nasıl tesis edilebileceği ve nasıl sonuçlar doğuracağı konusunda kısa bir bilgilendirme yapmayı uygun görmekteyiz.

---

<sup>1</sup> Avukat, Adana Barosu.



[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

## BÖLÜM – 1

### HUKUKİ DÜZENLEME

Aile konut şerhi; Medeni Kanunumuzun 194. maddesinde düzenlenmiştir.

---

*Madde 194 - Eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini feshedemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.*

*Rızayı sağlayamayan veya haklı bir sebep olmadan kendisine rıza verilmeyen eş, hakimin müdahalesini isteyebilir.*

*Aile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın maliki olmayan eş, tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesini tapu müdürlüğünden isteyebilir.*

*Aile konutu eşlerden biri tarafından kira ile sağlanmışsa, sözleşmenin tarafı olmayan eş, kiralayana yapacağı bildirimle sözleşmenin tarafı haline gelir ve bildirimde bulunan eş diğeri ile müteselsilen sorumlu olur.*

---

Düzenlemenin dili gayet açık olup, kısa ve öz bir şekilde aile konut şerhinin ne anlama geldiği açıklanmıştır.



[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

## BÖLÜM – 2

### MUHTEVASI

Aile konut şerhinin tescil edilmesi ve tescil ile birlikte ortaya çıkan yeni durumlarla ilgili şu belirlemeler yapılabilmektedir:

► Aile konut şerhi konulabilmesi için öncelikle, üzerine aile konut şerhi konulacak “meskenin/evin” gerçekten de “aile konutu” olarak kullanılması gerekir. Ailenin bizzat oturmadığı, devamlı suretle “ikametgah adresi” olarak gösterilmeyen bir konutun/meskenin, aile konut şerhine konu olabilmesi mümkün değildir.

Bu nedenle, aile konut şerhi konulması işlemini yapacak eşlerin, muhtarlıktan ikametgah ilmuhaberi veya bağlı bulunulan nüfus müdürlüğünden vukuatlı nüfus kayıt örneği alması, alınan evrakla birlikte konutun bağlı bulunduğu tapu müdürlüğüne giderek, konutun bigileriyle birlikte, bu konuta “aile konut şerhi” konulmasını talep etmeleri gerekmektedir.

Konut üzerinde malik olan eş, bu talebe rıza göstermez ve şerhin konulmasını engeller ise, diğer eş hakimin müdahalesini talep edebilir. Bu durumda hakim, malik olan eşin, rıza göstermemekte haklı bir nedeni olup olmadığına bakıp, eğer rıza vermemeye ilişkin bir neden ileri sürülmez veya öne sürülen nedenin bir haklılık payı olmadığına karar verir ise, şerhin konulmasına karar verir ancak; diğer eşin öne sürdüğü neden haklı bulunur ise, şerhin konulma talebini ret eder.

► Birinci fıkrada belirtildiği üzere, diğer eş açıkça rıza göstermediği sürece, mülkiyeti üzerine kayıtlı bulunan eş, aile konutu ile ilgili kira sözleşmesini fesh edemez, aile konutunu devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz.

Aile konutunun mülkiyeti üzerine kayıtlı bulunan eş, aile konut şerhi konulduktan sonra, mülkiyete ve ailenin orada yaşamasına ilişkin hiçbir işlemi tek başına gerçekleştiremeyecektir. Zira düzenlemenin amacı, ailenin birlikteliğini korumaktır ve bu birliktelik birlikte ikamet edilen/yaşanılan konutun öncelikle korunması ve bu konuta ilişkin aileyi ilgilendiren işlemlerin “aile” tarafından alınan kararlar ile icra edilmesinden geçmektedir.

Diğer eşin rızası olmadan, aile konutu üzerinde malik olan eş; evi satamayacaktır, evin üzerine ipotek veya mülkiyete bağlı bir borçlandırıcı işlem tesis edemeyecektir, üçüncü kişilere mülkiyeti



[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

sınırlayıcı bir hak (kullanma, kısmen yararlanma vs.) tesis edemeyecektir.

Peki, aile konutu olan bir ev, mülkiyet sahibi olan eş tarafından satılmış ise ne olacaktır? Bu soruyu iki yönlü cevap vermek gerekmektedir.

Eğer konutun üzerinde “aile konut şerhi” mevcut olmasına rağmen satış gerçekleşmiş ise bu satış geçersizdir. Diğer eş, yeni malike karşı açacağı “tapu iptal ve tescil” davasıyla, satışı iptal edebilir. Ancak, bu satışın gerçekleşmesinden sonra, haberdar olmayan eş bu satışa rıza göstererek, satışı geçerli hale de getirebilir.

Eğer konutun üzerinde “aile konut şerhi” mevcut değilse, üçüncü bir kişi bu evi almış ise, burada yine ikili bir ayrıma gidilmesi gerekmektedir. Eğer evi satın alan yeni malik, evin aile konutu olduğunu bilmiyor ise ve bilebilecek durumda da değilse, sadece tapu üzerindeki bilgilere güvenerek evi satın almış ise, satış geçerlidir, diğer eş dava açsa bile, davayı kaybedecektir. Ancak evi satın alan yeni malik, evin aile konutu olduğunu biliyor veya bilebilecek durumda olmasına rağmen bu devri gerçekleştirmiş ise, diğer eş bu satışa razı değilse ve dava açarsa, evin satışını iptal ettirebilir.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> “4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi III. fıkrası hükmü ile rıza alınmadan yapılacak işlemleri önleyebilmek amacıyla tapu kütüğüne şerh verilmesi olanağı getirilmiştir. Ancak, hemen belirtmek gerekir ki, anılan madde ile tapuya güven ilkesine bir istisna getirilmiş değildir. Aile konutu olarak özgülünen taşınmaz malın maliki olmayan eş tarafından tapu kütüğüne konutla ilgili gerekli şerhin verilmesi istenilmemiş olsa bile işlem tarafı iyiniyetli üçüncü kişinin aynı hak kazanımı 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi hükmü ile korunmuştur. Şerhin etkisi ise eşin rızası alınmadan gerçekleştirilen kazandırıcı işlemlerin üçüncü kişinin iyiniyetine rağmen geçersiz sayılacağına yöneliktir. Bu sebeple, yerel mahkemenin tasarruf yetkisi sınırlamasının şerh ile doğacağı; eş söyleyişle, şerhin bir "kurucu şerh" olduğuna ve işlem tarafı üçüncü kişinin iyiniyetli olmasının aranmasına gerek kalmaksızın kazanımının korunması gerekeceğine ilişkin belirlemesi yerinde değildir. Bilindiği üzere 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 1023. maddesi, tapuya güven ilkesini öngörmektedir. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi III. fıkrası ise, tapuya güven ilkesinin aynen sürdürülmekte olduğunun bir ifadesidir. ( KILIÇOĞLU, s. 20 ) Bu açıklamalar ışığında somut olaya bakıldığında; dava konusu taşınmazın eşler tarafından kendilerine aile konutu olarak özgülendiği tartışmasızdır. İşlem tarafı olan davalılar Harun ve Hadi'nin taşınmazı satın alırken bu yerin aile konutu olduğunu ve davacı malik olmayan eşin satışa rızasının bulunmadığını bildikleri de kuşku ve duraksamadan uzaktır. Şu hale göre, tapuya güven ilkesini esas alan Türk Medeni Kanununun 1023. maddesi koşulları da işlem tarafı olan üçüncü kişiler yönünden gerçekleşmemiştir. Hal böyle olunca; Yerel mahkemece, Hukuk Genel Kurulu'nca da benimsenen ve davanın kabulü gereğine işaret eden Özel Daire bozma kararına uyulmak gerekirken, önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Direnme kararı bu nedenlerle bozulmalıdır.” (YHGK, 2006/2-591 E., 2006/624 K., 04.10.2006)



[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

► Eğer aile konutu bir mülkiyet ilişkisi ile değil de, bir kira ilişkisi ile oluşturulmuş ise, kira kontratında taraf olarak görülmeyen diğer eş, kiraya verene yapacağı bildirimle, kendisini de taraf olarak sağlayabilir. Böylece diğer eş, bir yandan kiralama nedeniyle sahip olunan haklara vasıl olduğu gibi (kira sözleşmesi kendisinin izni olmadan feshedilemez vs.), diğer yandan kiracı olarak eşyle birlikte kiraya verene karşı sorumlu (kira borcu, evi zamanında tahliye vs.) hale gelir.

► Aile konut şerhi ile ilgili en çok tartışılan konu; aile konut şerhi bulunan bir gayrimenkulün, cebri icra yoluyla satılıp satılamayacağı ile ilgilidir.

Burada, “borcun doğumu” hakkında bir ayrıma gitmek gerekmektedir.

• Tapuda malik olarak görülen eş, diğer eşin rızası alınmadan, konutun mülkiyet hakkını sınırlayıcı bir işlem yaparak, borcun doğmasına sebebiyet vermiş ise, örneğin evi ipotek ederek bankaya veya bir şahsa borçlanmış ise, yine ikili bir ayrıma gitmek gerekir. Eğer evin üzerinde “aile konut şerhi” var ise, evin mülkiyet hakkını sınırlayan bir işlemde, şerhe rağmen eşin rızası alınmadığından, ipoteğin kaldırılmasına karar verilebilecektir. Ancak, evin üzerinde aile konut şerhi yok olmasına rağmen, ev bir aile konutu ise, bu durumda diğer eş dava açarak, yine bu ipoteğin kaldırılmasını sağlayabilir.

Uygulamada, aile konut şerhi olmayan tapu kayıtlarına güvenerek ipotek tesis etmek suretiyle borçlandırıcı işlemler yapan bankalar, bu konuda çok sorun yaşamaktadırlar. Hemen belirtelim ki, bu durumda da diğer eş, ipoteğin kaldırılması davası açarak, evin üzerindeki kısıtlayıcı işlem olan ipoteğin kaldırılmasını ve ipoteğin paraya çevrilmesi yönündeki icra takibini iptal edebilir.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> “Üzerinde, ipotek tesis edilen taşınmazın aile konutu olduğu tartışmasızdır. Konut üzerinde hak sahibi olan davalı kocanın, eşinin rızasını almaksızın müdür olarak çalıştığı davalı şirketin doğmuş ve doğacak borçlarının teminatı olmak üzere 23.01.2007 tarihinde davalı banka lehine ipotek tesis ettirdiği anlaşılmaktadır. Taşınmazın tapu kaydında, ipotek tesisine ilişkin işlemde önce aile konutu olduğuna ilişkin bir şerh bulunmadığına göre, lehine ipotek tesis edilmiş olan banka iyiniyetli ise bu kazanımının korunacağına kuşku yoktur (TMK. md. 1023). Kanunun iyiniyete hukuki bir sonuç bağladığı durumlarda, asıl olan iyiniyetin varlığıdır. Ancak durumun gereklerine göre kendisinden beklenen özeni göstermeyen kimse iyiniyet iddiasında bulunamaz (TMK. md 3). Lehine ipotek tesis edilen davalı banka tacirdir. Ticaretine ait bütün faaliyetlerinde basiretli bir işadamı gibi hareket etmesi yasa gereğidir (TTK. md. 20/2). Bu gereklilik teminat olarak gösterilen taşınmazın hukuki ve fiili durumunu bilmeyi de içerir. Bunu yapmamışsa özenli davranmamış demektir. Bu bakımdan davalı bankanın basiretli davranmadığı açık olup, iyiniyet iddiası haklı değildir. O halde, aile konutu üzerindeki hakların sınırlanması niteliğindeki ipotek tesisine ilişkin işlemin iptali ve



[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

• Eşlerden biri, konut üzerinde bir işlem yapmadan, doğrudan doğruya bir borç ilişkisine girmiş ve bu borcu ödeyememekten dolayı, tapuda adına kayıtlı bulunan evin haczedilerek satılması durumunda, aile konut şerhinin bu haciz ve satış işlemine bir etkisinin olup olmadığı hususu önemlidir.

Hemen belirtelim ki; ***TAPU ÜZERİNDE AİLE KONUT ŞERHİNİN BULUNMASI, DOĞRUDAN DOĞRUYA EVİN HACZEDİLMESİNE VE SATIŞINA ENGEL DEĞİLDİR.***

2004 Sayılı İcra ve İflas Kanunumuzun md. 82/1. fıkrasında, haczi caiz olmayan mallar ve haklar belirtilmiştir. Burada 12. bentte “*borçlunun haline münasip evi*”nin haczedilemeyeceği düzenlenmiştir. Dolayısıyla, borçluya ait ev, borcundan dolayı haczedilir ve borçlu haczedilemezlik itirazında bulunur ise, tam bu noktada evin değeri ile borçlunun sosyal ve ekonomik durumu araştırılacak ve yapılacak araştırmada neticesine göre bir karar verilecektir.

Netice itibariyle; evin maliki görülen eşin borcundan dolayı yapılacak icra takiplerinde (haciz ve cebren satış işlemlerinde) her olay kendi içerisinde değerlendirilecek ancak burada “aile konut şerhi” hususu, doğrudan bir koruma sağlamayacaktır.

---

*sicildeki ipoteğin terkinine karar verilmesi gerekirken, isteğin reddi doğru bulunmamıştır.”(Y 2 HD 2011/4111 E., 2011/4489 K., 14.03.2011)*



[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

[www.yuksekkayalawoffice.com](http://www.yuksekkayalawoffice.com)

## SONUÇ

Aile konut şerhi düzenlemesi, Medeni Kanunda yer alan ve eşleri ve aile birliğini korumak amacı ile oluşturulan bir düzenlemedir. Ancak, çoğu kişinin bu düzenlemeden haberdar olmaması ve bazen doğru olmayan beyanlarda bulunulması, düzenlemenin uygulanmasını en asgari düzeye indirmiştir.

Kanun koyucu tarafından aile birliğini korumak amacıyla yapılan bu düzenlemenin kanaatimizce eksik olan yanı, talep üzerine etkinlik kazanmasıdır. Talep üzerine değil de, evli olan herkes açısından doğrudan uygulanan bir hüküm olarak düzenlese idi, bu düzenlemeden haberdar olmayan eşlerin/ailelerin hak mahrumiyetine uğraması riski bulunmaz idi.

**YÜKSEKKAYA LAW OFFICE**